

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI
INVESTASI PADA PERUSAHAAN YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**



**OLEH:
TIFANIE PRISILIA CHANDRA
3203014194**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATHOLIK WIDYA MANDALA
SURABAYA
2018**

**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI
INVESTASI PADA PERUSAHAAN YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

SKRIPSI
Diajukan kepada
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi
Jurusan Akuntansi

OLEH:
TIFANIE PRISILIA CHANDRA
3203014194

JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA
SURABAYA
2018

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH dan PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya sebagai mahasiswa Unika Widya Mandala Surabaya:

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tifanie Prisilia Chandra
NRP : 3203014194
Judul skripsi : Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi
Pemilihan Metode Nilai Wajar Properti
Investasi pada Perusahaan yang Terdaftar
di Bursa Efek Indonesia

Menyatakan bahwa tugas akhir skripsi ini adalah ASLI karya tulis saya. Apabila terbukti karya ini merupakan *plagiarism*, saya bersedia menerima sanksi yang akan diberikan oleh Fakultas Bisnis Universitas Katolik Widya Mandala Surabaya. Saya menyetujui pula bahwa karya tulis ini dipublikasikan/ditampilkan di internet atau media lain (*digital library* Perpustakaan Unika Widya Mandala Surabaya) untuk kepentingan akademik sebatas sesuai dengan Undang-undang Hak Cipta.

Demikian pernyataan keaslian dan persetujuan publikasi karya ilmiah ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 28 Juni 2018

Yang menyatakan


METERAI
TEMPEL
6000
ENAM RIBU RUPIAH
(Tifanie Prisilia Chandra)

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

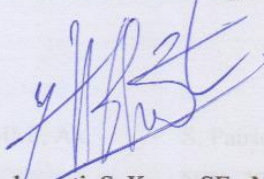
**ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
PEMILIHAN METODE NILAI WAJAR PROPERTI
INVESTASI PADA PERUSAHAAN YANG
TERDAFTAR DI BURSA EFEK
INDONESIA**

Oleh:

**TIFANIE PRISILIA CHANDRA
3203014194**

**Telah Disetujui dan Diterima dengan Baik
untuk Diajukan Kepada Tim Penguji**

Dosen Pembimbing,



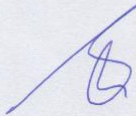
Lindrawati, S. Kom., SE., M.Si.

Tanggal: 28 Juni 2018

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh: Tifanie Prisilia Chandra NRP 3203014194
telah diuji pada tanggal 20 Juli 2018 dan dinyatakan lulus oleh Tim
Penguji

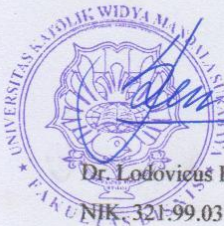
Ketua Tim Penguji



Dr. Dian Purnama Sari, SE., MSA.

Mengetahui,

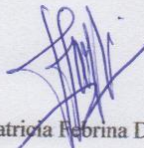
Dekan



Dr. Lodovicus Lasdi, MM., Ak.

NIK. 321.99.0370

Ketua Jurusan



S. Patricia Febrina D., SE., MA.

NIK. 321.08.0621

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, kasih karunia dan rahmatNya sehingga skripsi dengan judul “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Metode Nilai Wajar Properti Investasi pada Perusahaan yang Terdaftar di Bursa Efek Indonesia” ini dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi disusun sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Akuntansi pada jenjang strata satu (S-1) pada Fakultas Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Katholik Widya Mandala Surabaya. Penyusunan skripsi ini dapat berhasil tidak lain karena bimbingan dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Lodovicus Lasdi, MM., selaku Dekan Fakultas Bisnis Universitas Katholik Widya Mandala Surabaya.
2. Ibu S. Patricia Febrina D., SE., MA., selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Bisnis Universitas Katholik Widya Mandala Surabaya.
3. Ibu Lindrawati, S. Kom., SE., M.Si., selaku Dosen Pembimbing yang dengan sabar telah meluangkan waktu, tenaga, dan ilmu serta memberikan motivasi dan masukan yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Bisnis Jurusan Akuntansi yang telah mengajar dan membimbing penulis selama studi.
5. Mama, papa, dan titi tercinta yang telah memberikan banyak doa, motivasi dan semangat dari awal perkuliahan hingga akhir penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.

6. Teman-teman kuliah, khususnya Clara yang sudah menemani dan mendukung penulis dalam mengerjakan skripsi sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.
7. Teman-teman dalam grup “Fiescest” yang telah memotivasi, memberikan masukan dan dorongan dalam mengerjakan skripsi sehingga skripsi ini dapat selesai dengan baik.
8. Teman-teman dan pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu atas segala doa, motivasi, dan masukan yang diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Penulisan skripsi ini belum sempurna dan terdapat beberapa kelemahan, karena itu apabila terdapat kritik dan saran yang membangun akan diterima dengan terbuka. Penulis berharap bahwa skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Surabaya, Juni 2018

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
ABSTRAK	xiv
<i>ABSTRACT</i>	xv
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	9
1.3. Tujuan Penelitian	9
1.4. Manfaat Penelitian	9
1.5. Sistematika Penulisan	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Penelitian Terdahulu	12
2.2. Landasan Teori	16
2.3. Pengembangan Hipotesis	30
2.4. Model Penelitian	34

BAB 3. METODE PENELITIAN	35
3.1. Desain Penelitian	35
3.2. Identifikasi Variabel, Definisi Operasional, dan Pengukuran Variabel	35
3.3. Jenis dan Sumber Data	37
3.4. Metode Pengumpulan Data	38
3.5. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	38
3.6. Teknik Analisis Data	38
BAB 4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN	42
4.1. Karakteristik Objek Penelitian	42
4.2. Deskripsi Data	43
4.3. Analisis Data	48
4.4. Pembahasan	57
BAB 5. SIMPULAN, KETERBATASAN, DAN SARAN	67
5.1. Simpulan	67
5.2. Keterbatasan	68
5.3. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. Perbandingan Penelitian Terdahulu dan Penelitian Saat Ini.....	15
Tabel 4.1. Kriteria Pemilihan Sampel	42
Tabel 4.2. Statistik Deskriptif Pemilihan Metode Nilai Wajar Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	43
Tabel 4.3. Statistik Deskriptif LEV, BP, AI, GN Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	44
Tabel 4.4. Statistik Deskriptif Pemilihan Metode Nilai Wajar Perusahaan Sektor <i>Non</i> Properti dan Real Estat.....	46
Tabel 4.5. Statistik Deskriptif LEV, BP, AI, GN Perusahaan Sektor <i>Non</i> Properti dan Real Estat.....	46
Tabel 4.6. Nilai <i>-2Log Likelihood</i> Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	48
Tabel 4.7. Nilai <i>-2Log Likelihood</i> Perusahaan Sektor <i>Non</i> Properti dan Real Estat	49
Tabel 4.8. <i>Hosmer dan Lemeshow</i> Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	50
Tabel 4.9. <i>Hosmer dan Lemeshow</i> Perusahaan Sektor <i>Non</i> Properti dan Real Estat	50
Tabel 4.10. Nilai <i>Nagelkerke's R Square</i> Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat	51
Tabel 4.11. Nilai <i>Nagelkerke's R Square</i> Perusahaan Sektor <i>Non</i> Properti dan Real Estat	51

Tabel 4.12. Hasil Uji Regresi Logistik Perusahaan Sektor	
Properti dan Real Estat	52
Tabel 4.13. Hasil Uji Regresi Logistik Perusahaan Sektor <i>Non</i>	
Properti dan Real Estat	54

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Model Analisis	34

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Daftar Sampel Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat
- Lampiran 2. Daftar Sampel Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat
- Lampiran 3. Data Pemilihan Metode Nilai Wajar (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 4. Data Pemilihan Metode Nilai Wajar (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 5. Data Leverage (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 6. Data Leverage (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 7. Data Biaya Politis (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 8. Data Biaya Politis (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 9. Data Asimetri Informasi (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 10. Data Asimetri Informasi (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)
- Lampiran 11. Data Motivasi Oportunis dari Manajer (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)
- Lampiran 12. Data Motivasi Oportunis dari Manajer (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)

Lampiran 13. Data Hasil Regresi Logistik (Perusahaan Sektor Properti dan Real Estat)

Lampiran 14. Data Hasil Regresi Logistik (Perusahaan Sektor *Non* Properti dan Real Estat)

ABSTRAK

Properti investasi adalah properti berupa tanah atau bangunan yang dikuasai oleh pemilik dalam rangka menghasilkan keuntungan atas sewa dan tidak digunakan dalam kegiatan usaha sehari-hari. Pada mulanya properti investasi dinilai menggunakan metode biaya, namun semenjak konvergensi IFRS dalam PSAK No. 13 (2007) terdapat alternatif lain yaitu menggunakan metode nilai wajar. Dengan menggunakan metode nilai wajar maka informasi yang dihasilkan lebih relevan karena menunjukkan kondisi pasar saat ini. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menguji dan menganalisis pengaruh perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi.

Desain penelitian adalah kuantitatif menggunakan hipotesis. Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif berupa laporan keuangan dan harga pasar saham *closing* per 31 Desember tahun 2012-2016 berupa data sekunder. Sumber data diperoleh dari *website* BEI dan *website Yahoo!Finance*. Metode pengumpulan data berupa dokumentasi. Objek penelitian adalah seluruh perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2012-2016. Teknik analisis data menggunakan analisis regresi logistik.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi dan motivasi oportunistis dari manajer tidak berpengaruh signifikan terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan sektor properti dan real estat. Asimetri informasi dan perlindungan terhadap kreditor berpengaruh signifikan positif, sedangkan motivasi oportunistis dari manajer dan biaya politis tidak berpengaruh signifikan terhadap pemilihan metode nilai wajar properti investasi pada perusahaan sektor *non* properti dan real estat.

Kata kunci: Properti investasi, perlindungan terhadap kreditor, biaya politis, asimetri informasi, motivasi oportunistis dari manajer

ABSTRACT

Investment property is property in the form of either land or building that has been owned with a purpose to earn rental yield and is not used for day-to-day business. Initially, an investment property is measured at cost; however, due to the IFRS convergence into SFAS (PSAK) No. 13, 2007, there is another alternative that can be used, which is by using fair value. By using the fair value method, the resulting information is more relevant because it shows the current market condition. Therefore, this study aims to examine and analyze the impact of the protection of creditor, political cost, asymmetry information, and the opportunistic motivation on managers' choices in deciding the fair value.

This study implements quantitative and hypothesis research. The data is in a form of financial statements and closing stock price per December 31 2012-2016 in the form of secondary data, taken from BEI and Yahoo!Finance websites. Meanwhile, this study uses documents and records as its data collection method. The object of the research is companies registered in Indonesia Stock Exchange 2012-2016. Furthermore, the research is conducted using the regression logistic analysis.

The research finds out that the protection of creditor, political cost, asymmetry information, and the opportunistic motivation on managers' choices do not significantly affect the fair value selection within property and real estate companies. The asymmetry information and creditor protection give great influence, meanwhile, the opportunistic motivation on managers' choices and political cost do not significantly impact the fair value selection within non-property and real estate companies.

Keywords: Investment property, creditor protection, political cost, asymmetry information, managers' opportunistic motivation.